

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0255398

אשקלון - חוף הדתיים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
03-08-2016
נתקבל

עיריית אשקלון - אגף התכנון
תוקף עפ"י דרישת הועדה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית מפורטת

7/3/16
20/6/16
צוקה

אישורים

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מס' התכנית: 604-0255398
תאריך: 20/6/16
אישור: צוקה

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים

מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר חוף נפרד הכולל מתקנים יעודים למגזר הדתי, בחלקה הדרומי של רצועת החוף של אשקלון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אשקלון - חוף הדתיים

מספר התכנית 604-0255398

1.2 שטח התכנית 39.939 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

157437 קואורדינאטה X

620179 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	שד בן גוריון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1940	מוסדר	חלק	26, 28	14, 24, 30, 33, 35
1946	מוסדר	חלק		1, 71
2804	מוסדר	חלק		2
999999	מוסדר	חלק		9999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תוכנית זו מהווה הקלה מתמ"א 13.	פירוט	תמא/13
04/07/1974		2023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/4 ממשיכות לחול.	שינוי	101/02/4
31/07/1990	3510	3787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 165/03/4 ממשיכות לחול.	שינוי	21/165/03/4

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רימון נועם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רימון נועם		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	11/02/2015	יגאל רוניקוב	25/05/2016	חתום להפקדה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	28/10/2015	רימון נועם	18/05/2016	נספח בינוי מנחה ומחייב עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 א-חתום להפקדה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	01/02/2015	אליאס ישראל	15/10/2015	נספח תנועה וחניה-חתום להפקדה	לא
פיתוח סביבתי	מחייב חלקית	1: 500	1	28/10/2015	אורי הנאור	04/04/2016	נספח פיתוח מנחה ומחייב עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 ג'-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	06/01/2015	רימון נועם	31/01/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה-חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792290	153-8-6792529	tichnun@ashkelon.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318723	02-5318821	jerusalem@mmi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תחום חוף הים (1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רימון נועם	111970	רימון אדריכלים בע"מ	אשקלון	כזנלסון	13	08-6711488	077-5101181	noam@rimon-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama-p.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	uri@rimon- land.co.il
	יועץ תחבורה	אליאס ישראל	514043546	שיא חדש	אשקלון	(2)		08-6755625	08-6758759	office@si- eng.co.il
יועץ סניטרי	יועץ תשתיות	יגאל רוניקוב	514733906		ירושלים	(3)		02-6523518	02-6523558	igal@rczniko v-b.co.il

(1) כתובת: משק 49 חוף אשקלון.

(2) כתובת: גבעון 14 מגדל.

(3) כתובת: רחוב יעקב אליאב 5 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חוף רחצה נפרד למגזר הדתי, בחלקה הדרומי של רצועת החוף של אשקלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד לחוף רחצה מאזור שלא חלה עליו תכנית.
- 2.2.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- 2.2.3 קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- 2.2.4 קביעת שימושים מותרים.
- 2.2.5 שינוי יעוד ממלונאות ונופש לחוף רחצה. (101/02/4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		39.939	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
שינוי (+/-)	מצב מאושר*	למצב המאושר *	1,000
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	+1,000	
הערות: שטח עבור מתקנים לחוף רחצה: מלתחות, סוכת מציל, ממ"ד, מצללות וכו'.			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חוף רחצה	101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	110C
נחל/ תעלה/מאגר מים	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	110C
להריסה	חוף רחצה	101
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	110C
קו חוף	נחל/ תעלה/מאגר מים	102
תחום חוף ים	חוף רחצה	101
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	110C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למלונאות ונופש	9,063	22.69
שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית	21,076	52.77
שרותי מסחר ונופש בתחום הטיילת	9,800.35	24.54
סה"כ	39,939.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חוף רחצה	16,259.11	40.71
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,800.23	24.54
נחל/ תעלה/מאגר מים	13,880	34.75

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	39,939.35	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חוף רחצה
4.1.1	שימושים
	<p>א. פיתוח: מדרכות, רחבות, שבילים, מתקני משחקים, חניה, פרגולות, מתקנים טכניים, גדרות וכו' כל אשר נדרש לפיתוח החוף.</p> <p>ב. הצלה: סוכת מציל, עזרה ראשונה וכו'.</p> <p>ג. שירות: מבנה מקלחות ושירותים לרווחת הרוחצים, מזנון לטובת המשתמשים בחוף וממ"ד למיגון.</p> <p>חלוקת השטחים של השימושים השונים היא עפ"י המפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מלתחות כ-72 מ"ר. - מזנון כ-45 מ"ר. - ממ"מ כ-16 מ"ר. - שירותים+מקלחות- כ-120 מ"ר. - סוכת מציל כ-21 מ"ר. - מחסן כ-22 מ"ר. - מצללות כ-650 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: תחום חוף ים</p> <p>הוראות מחייבות:</p> <p>1. הגדרות בניצב לים יבנה מחומרים קלים, בשבתות ובחגים ובכל עת שהחוף איננו משמש כחוף נפרד, יבנה מעבר בגדרות הניצבים לחוף היס ברוחב של לפחות 9 מטר שיאפשר מעבר חופשי ושימוש לכלל הציבור. בתום עונת הרחצה יפורקו הגדרות עפ"י המצוין בנספח הבינוי . 2. יתוכנן מעבר מינימלי למעבר הולכי רגל 5 מטר ולרכבי אופנים 3 מטר בתחום המעבר החופשי של הציבור ממזרח לגדר המזרחית של החוף.</p> <p>3. בעורף המזרחי ימוקמו חניית נכים ורכבי הצלה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: תחום חוף ים</p> <p>1. המבנים יהיו מחומרים עמידים לסביבה החופית.</p> <p>2. כל המבנים הינם בגובה קומה אחת למעט סוכת המציל.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: תחום חוף ים</p> <p>הוראות מחייבות לעניין הפיתוח:</p> <p>יש לבצע, את פיתוח הטיילת באופי שישתלב מצפון ומדרום בטיילת העתידי, כולל הסדרי התנועה הרגלית והמוטורית ובכלל זה שבילי הולכי הרגל ברוחב של 5 מ' ומסלול האופניים ברוחב 3 מ' וכן בעורף המזרחי חניית הנכים ורכבי ביטחון והצלה, בהתאם לנספח הפיתוח.</p>

<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>כל השימושים בים וכן גדר הפרדה עבור החוף הנפרד, גדר אשר תכנס לתוך תחום הים ותפריד את הרוחצים בחוף הני"ל מהרוחצים בחופים האחרים, אורך הגדר שתבנה בתחום המים יהיה בהתאם להנחיות המפקח על חופי הרחצה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>הגדר תהיה מחומרים קלים (עץ, מתכת וכו') תעוגן לקרקעית הים ראה חתך בנספח בינוי. מיקום גדר ההפרדה אשר מופיע בנספח הבינוי הינו מחייב, בשטח שבין הגדר לגבולות התוכנית תותר גישה חופשית של הציבור בכל עת. בשעות בהן החוף הנפרד אינו פעיל (שבתות וחגים) תהיה אפשרות למעבר חופשי ושימוש של כלל הציבור. בעונת החורף כאשר החוף אינו פעיל תפורק הגדר באזור החוף והים (עפ"י נספח הבינוי) בכדי לאפשר מעבר חופשי של הציבור.</p>	<p>א</p>
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>עפ"י תכנית מס' 21/165/03/4 וכן זכות מעבר לכלי רכב, עפ"י המסומן בתשריט.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>זיקת הנאה לרכב והולכי רגל, זכות הנאה לרכב המסומנת בתשריט תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	5	(1)	1000		1000	16259.11	101	חוף רחצה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה סוכת מציל עד 7 מטר

- אין בתוכנית זו זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לייר.

(2) מלבד סוכת המציל אשר תהיה בגובה 2 קומות.

(3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6.5	תשתיות
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום</p>	
6.6	הריסות ופינויים
<p>מבנים המסומנים להריסה ו/או כל מבנה ללא היתר בנייה בתא מס' 110C, הריסתם תהווה תנאי להיתר בניה בתא מס' 110C.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה ופיתוח	מיד עם אישור התכנית

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

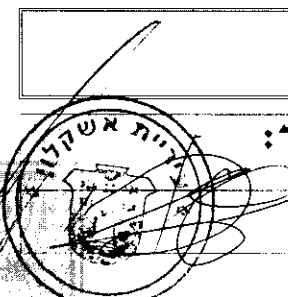
מיד עם אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית אשקלון 500271002	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
-------------	--	---------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101787	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	----------------------	------------------

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: רימון אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
-------------	--	-------------------	------------------



8/6/16
א. א. א.